

IMOBILIÁRIO CRI

KNCR11

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA
DE COTAS DA 13ª EMISSÃO DO

KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Kinea
uma empresa itaú



VALOR INICIAL

R\$ 2.502.926.584,95

(podendo ser acrescido em até 25%)

RENTABILIDADE ESPERADA:

Acima de 120% do CDI Líquido de IR, conforme estudo de viabilidade.
Taxa média após emissão de CDI + 1,95%.

RETORNO TOTAL VS CDI¹



Fonte: Kinea Investimentos.

¹ Retorno calculado considerando tributação de 15% para o CDI.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO

POR QUE INVESTIR NO KNCR11?

Com mais de 13 anos de histórico sólido, o fundo oferece retorno consistente atrelado ao CDI, aliado a uma carteira ampla e diversificada de operações high grade, buscando solidez e credibilidade para seus investidores.

MAIOR FII LISTADO
DA B3¹

DIVERSIFICAÇÃO:
MAIS DE 100
OPERAÇÕES EM
CARTEIRA

OPERAÇÕES COM
BAIXO RISCO DE
CRÉDITO
(HIGH GRADE)

SEM EVENTOS
DE CRÉDITO
(INADIMPLÊNCIA/
DEFAULT)

PRIMEIRO FII DE
CRI DA KINEA

RETORNO
HISTÓRICO DE 137%
DO CDI LÍQUIDO²
DESDE O INÍCIO

CARTEIRA COM
ORIGINAÇÃO
PROPRIETÁRIA

LIQUIDEZ MÉDIA
DIÁRIA ACIMA DE
R\$ 20MM/DIA

RENTABILIDADE
ESPERADA ACIMA
DE 120% DO CDI
LÍQUIDO DE IR³

¹ Fonte: <https://investidor10.com.br/fiis/rankings/maior-valor-patrimonial/> ² Na rentabilidade "CDI Líquido", considera-se a incidência do Imposto de Renda sobre os rendimentos, aplicando-se o desconto de 15%, a fim de facilitar a comparação entre investimentos isentos e não isentos. ³ A rentabilidade "CDI Líquido" é meramente informativa e não deve ser considerada como rendimento efetivo. As informações sobre a rentabilidade "CDI Líquido" são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

PREÇO DE SUBSCRIÇÃO¹

R\$ 104,68

APLICAÇÃO MÍNIMA¹:

R\$ 1.046,80
(10 cotas)

VOLUME DA OFERTA

R\$ 2.502.926.584,95

AMBIENTE DE
NEGOCIAÇÃO

Ambiente de Bolsa da B3

PÚBLICO-ALVO:

Investidores em Geral

VOLUME MÍNIMO DA
OFERTA:

R\$ 30.789.000,00

EXERCÍCIO DO DIREITO DE
PREFERÊNCIA NA B3

05/10/2026 a 16/10/2026
Liquidação: 19/10/2026

COLETA DE INTENÇÕES DE
INVESTIMENTO

05/10/2026 a 26/10/2026

LIQUIDAÇÃO

30/10/2026
(1ª série)

¹Considerando a Taxa de Distribuição.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO

Fatores de Risco

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR AS COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR AS COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de cada fator de risco, baseada na probabilidade de ocorrência e na magnitude do impacto negativo, caso seja concretizado, de maneira que o fator de risco de maior materialidade foi apresentado em primeiro lugar, seguido pelos demais em ordem decrescente, classificados, ainda, numa escala qualitativa de risco “maior, médio e menor” nos termos dos §§1º a 4º, do artigo 19 da Resolução CVM nº 160. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

1) RISCO DE CRÉDITO; 2) RISCO SISTÊMICO E DO SETOR IMOBILIÁRIO; 3) RISCO TRIBUTÁRIO; 4) RISCO REGULATÓRIO/JURÍDICO; 5) RISCOS DE MERCADO; 6) LIQUEZ REDUZIDA DAS COTAS; 7) RISCOS DE LIQUEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO; 8) RISCOS DO PRAZO; 9) RISCOS RELATIVOS AOS CRI, ÀS LCI E ÀS LH. 10) RISCOS RELATIVOS AO PRÉ-PAGAMENTO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS ATIVOS; 11) RISCO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS ATRELADAS AOS ATIVOS; 12) RISCO RELATIVO AO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E DE CONSTRUÇÃO; 13) RISCO DE INEXISTÊNCIA DE OPERAÇÕES DE MERCADO EQUIVALENTES PARA FINS DE DETERMINAÇÃO DO ÁGIO E/OU DESÁGIO APLICÁVEL AO PREÇO DE AQUISIÇÃO; 14) RISCO DECORRENTE DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUEZ NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CMN Nº 2.921; 15) RISCOS ATRELADOS AOS FUNDOS INVESTIDOS; 16) RISCO OPERACIONAL; 17) RISCOS RELATIVOS AO REGISTRO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS; 18) FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES; 19) RISCOS AMBIENTAIS; 20) RISCOS DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS; 21) RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO; 22) RISCO DA MOROSIDADE DA JUSTIÇA BRASILEIRA; 23) RISCO DE LANÇAMENTO DE NOVOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS PRÓXIMOS AOS IMÓVEIS INVESTIDOS PELO FUNDO; 24) NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS; 25) RISCO DO INVESTIMENTO NOS ATIVOS DE LIQUEZ; 26) RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS E/OU DE ATIVOS DE LIQUEZ QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTO; 27) RISCOS DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA; 28) RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUÓRUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS; 29) RISCO DE SINISTRO E DE INEXISTÊNCIA DE SEGURO; 30) RISCOS DO POTENCIAL USO DE DERIVATIVOS; 31) O FUNDO PODERÁ REALIZAR A EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA OU REDUÇÃO DA RENTABILIDADE; 32) RISCOS RELACIONADOS À OFERTA; 33) RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS CONTIDAS NOS DOCUMENTOS DE OFERTA DAS COTAS; 34) RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA; 35) RISCO DA POSSIBILIDADE DE DEVOLUÇÃO DOS RECURSOS APORTADOS NO FUNDO SEM QUALQUER REMUNERAÇÃO/ACRÉSCIMO EM CASO DE DESISTÊNCIA DA OFERTA; 36) RISCO DE ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE PELO GESTOR; 37) RISCO DE DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO; 38) RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO. 39) RISCO DE GOVERNANÇA; 40) RISCOS REFERENTES AOS IMPACTOS CAUSADOS POR SURTOS, EPIDEMIAS, PANDEMIAS E/OU ENDEMIAS DE DOENÇAS; 41) RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DO CUSTODIANTE; 42) CLASSE ÚNICA DE COTAS; 43) RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES; 44) PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA; 45) COBRANÇA DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUEZ, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO; 46) RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL; 47) RISCOS REFERENTES À POSSIBILIDADE DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DO FUNDO; 48) RISCO RELATIVO À DISPENSA DE ANÁLISE PRÉVIA DO PROSPECTO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA PELA CVM E PELA ANBIMA NO ÂMBITO DO ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA PARA REGISTRO DE OFERTAS, NO CASO DAS OFERTAS DE COTAS DE CLASSES DE FUNDOS DE INVESTIMENTO FECHADOS SUBMETIDAS AO REGISTRO AUTOMÁTICO; 49) RISCO DE VACÂNCIA; 50) RISCO DE REVISÃO OU RESCISÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO; 51) RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO; 52) RISCO DE REGULARIDADE DOS IMÓVEIS; 53) RISCO RELACIONADO AO APERFEIÇOAMENTO DAS GARANTIAS DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E DOS ATIVOS FINANCEIROS; 54) RISCO RELACIONADO AO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA CONCOMITANTE COM O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (KNCR11)

MAIS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DO FUNDO OU DA OFERTA, INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO, SOBRE AS NOVAS COTAS E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO, PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU À CVM, NOS ENDEREÇOS A SEGUIR INDICADOS:

Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Website: <https://www.intrag.com.br>

Para acessar os documentos da Oferta neste site clicar em “Fundos”, pesquisar por “Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar no link do Fundo. Em seguida acessar “Documentos” e então localizar o documento desejado.

Kinea Investimentos Ltda.

Website: <http://www.kinea.com.br>

Para acessar os documentos da Oferta neste site, em “Materiais” acessar “Documentos”, localizar a subdivisão “Imobiliário”, clicar em “CRI” e depois em “KNCR11”, e, então, localizar o documento desejado.

Banco Itaú BBA S.A.

Website: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas>

Para acessar os documentos da Oferta neste site clicar em “ver mais”, acessar “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, localizar “2026” e, depois “13ª Emissão do Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o documento desejado.

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>

Para acessar os documentos da Oferta neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” ou em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, conforme o caso, selecionar “2026 – Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o documento desejado.

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Website: http://www.b3.com.br/pt_br

Para acessar os documentos da Oferta neste site clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Ofertas em andamento”, depois clicar em “Fundos”, localizado do lado direito, e depois selecionar “Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o documento desejado.

Este material foi elaborado pela Kinea Investimentos Ltda. (Kinea), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa nem distribui quotas de fundos de investimentos, valores imobiliários ou quaisquer outros ativos.

Esta mensagem é destinada apenas a você. Não a reencaminhe. Se você não a recebeu diretamente do Coordenador Líder da Oferta, por favor desconsidere.

A RENTABILIDADE PASSADA E A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

AS COTAS SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, POR MEIO DO FUNDOS21 – MÓDULO DE FUNDOS, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3, E NÃO EM BOLSA DE VALORES. OS COTISTAS PODERÃO ENFRENTAR, ALÉM DO RISCO DE LIQUIDEZ DO MERCADO SECUNDÁRIO, OUTROS RISCOS, TAIS COMO: A NECESSIDADE DE ENCONTRAR UMA CONTRAPARTE PARA A REALIZAÇÃO DA NEGOCIAÇÃO, A NEGOCIAÇÃO DIRETA DO VALOR DA COTA, A EVENTUAL VENDA COM DESÁGIO, ALÉM DO RISCO DE INADIMPLENTO DA CONTRAPARTE.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO TÊM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (“ANBIMA”), GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUEM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO